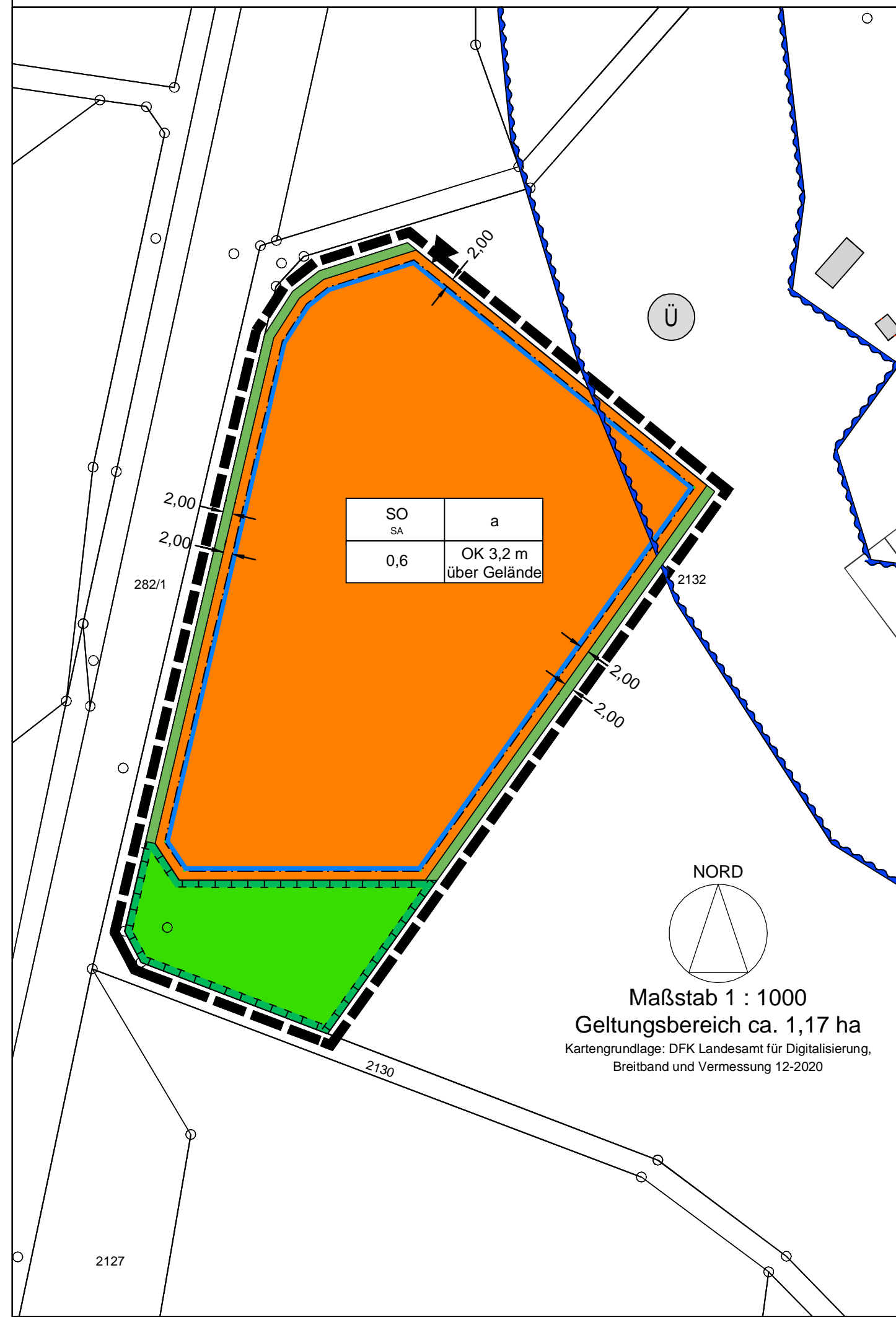


Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Festsetzungen durch Planzeichen

gem. PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO SA: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Solaranlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ: Grundflächenzahl, hier: 0,6 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - OK 3,2 m über Gelände: Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen, hier: 3,2 m (§ 18 Abs.1 BauNVO)
 - a: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsf lächen**
 - Einfahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Grünordnung**
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Bemaßung, Angabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenzen mit Grenzpunkten
- Flurstücksnummer und Gebäude
- Bestehendes wasserrechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100

Teil B - Textliche Festsetzungen

Präambel

Der Markt Offingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Bauordnungsgesetzes - BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 und zuletzt geändert am 24.07.2019, des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert am 26.03.2019, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - vom 29.07.2009 und zuletzt geändert am 13.05.2019 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 und zuletzt geändert am 24.07.2019

den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Donauried" als

Satzung

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und die Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

- Allgemeine Vorschriften**
 - Bestandteile**
Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen im Maßstab 1:1000, Teil B Textliche Festsetzungen, Teil C Begründung und Umweltbericht und Teil D Verfahrensvermerke, jeweils in der Fassung vom ____2021
 - Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 2132 der Gemarkung Offingen mit einer Größe von 1,17 ha.
- Textliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung "Solaranlage"** zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorgansträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Einzelnen sind dies Elektrogebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Transformatoren- oder Wechselrichtergebäude bzw. Übergabestation, sowie Modultische in Metallkonstruktion in starrer, nicht nachgeführter Bauweise mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen. **Nebenanlagen:** Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Wandhöhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,2 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke. Der Zaun ist als Metallzaun mit Übersteigschutz herzustellen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m über Gelände, bei 15 cm Bodenfreiheit. Die Grundflächenzahl wird auf 0,60 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

- Zeitraum der baulichen Nutzung**
Die Nutzung der Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Solaranlage" wird auf die Dauer der Nutzung zur Stromerzeugung begrenzt. Wird die Nutzung eingestellt, ist die Anlage vollständig zurückzubauen. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
- Bauweise und Gestaltung**
Es gilt die abweichende Bauweise. Für die **Elektrobetriebsgebäude** sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün. Der Zaun ist als verzinkter Metallzaun mit Übersteigschutz, ohne Sockel, mit 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Stellflächen und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrassen oder Wegekoffer aus Kies sind zulässig. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 0,3 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Modulbauwerke bzw. Elektrogebäude aus technischen Gründen erforderlich sind. Zur Aufstellung der Gebäude gelten +/- 0,5 m. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind, wie im Plan dargestellt, bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) und Übergabestationen zulässig.
- Abweichende Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können für Abstände zwischen Gebäude und Modultischen unterschritten werden. Die Abstandsfläche beträgt abweichend 2,00 m. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO
- Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Geltungsbereich sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Es sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreIV) zu beachten.

9. Grünordnung


- Freiflächen (Minimierungsflächen und Flächen innerhalb der Einzäunung):**
Ein Umbruch der bestehenden Wiesenbereiche ist nicht zulässig. Die aus nichtbindigem Kies herzustellenden Montageflächen und die Zufahrt sind als reine Schotterrassen bzw. Wiesenwege anzulegen. Sie sollen sich durch Aussamung zu Kalkmagerrasen entwickeln. Die Fläche innerhalb des Zaunes sowie die 2 m breiten Streifen außerhalb des Zaunes sind, soweit keine Wiesenstruktur vorhanden ist, als extensive Wiese anzulegen und zur Förderung eines artenreichen Vegetationsbestandes extensiv zu pflegen, ohne Einsatz von Dünger und Agrarchemikalien. Die zur Ansaat zu verwendende Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung abzustimmen. Es sind maximal 2 Mähgänge zulässig, mit einem frühesten Schnittzeitpunkt zum 15. Juni. Eine Schafbeweidung auf der Fläche innerhalb des Zaunes ist zulässig. Die Bestossung erfolgt mit max. 1,2 GV / ha im Jahresdurchschnitt. Ein Schaf wird mit 0,15 GV (= Großvieheinheit) berechnet. Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist mit einem Mindestabstand der Zaununterkante von 15 cm zum Gelände zu gewährleisten.
Der Zaun ist mit 40 Kletterpflanzen der Arten Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus) und Wald-Geißschlinge (Lonicera periclymenum) in Topfballenqualität zu bepflanzen und jeweils mit einer Verbissmanschette zu schützen. Ergänzend dazu sind noch 3 St. Hartriegel (Cornus sanguinea), 5 St. Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), 5 St. Liguster (Ligustrum vulgare), 3 St. Hundsrose (Rosa canina) und 4 St. Gem. Schneeball (Viburnum opulus) in der Pflanzgröße 100/150 o.B. punktuell zu pflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches**
Für den zu erwartenden Eingriff in die Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von **0,1463 ha** innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes herzustellen.
Ziel ist extensives Grünland, von dem 20 % als Altgras über den Winter stehen bleiben soll. Die Pflege dieser Flächen ist wie unter 9.1 beschrieben durchzuführen (2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr). 20 % der Fläche ist beim zweiten Schnitt als Altgras über den Winter stehen zu lassen.
Zusätzlich sind auf der südlichen Fläche ein Lesesteinhaufen und zwei Totholzhaufen anzulegen.
Für Eidechsen ist im Bereich der Ausgleichflächen ein **Lesesteinhaufen** als Vermehrungs- und Überwinterungsstätte an voll besonnener Stelle nahe der Bahnlinie frostsicher vertieft anzulegen. Die Stelle ist als mindestens 10 m² große Sandfläche (10 cm dick) aus gewaschenem Sand zu schütten und mit 4 m³ Kieselsteinen größer 64 mm abzudecken, im unteren Bereich sind auch Steine größer 200 mm zu verwenden.
Es sind an zwei Stellen jeweils 1,5 m³ **Totholz** (Wurzelstöcke oder mindestens 15 cm dickes Ast- oder Stammholz von mindestens zwei der Holzarten Fichte, Kiefer, Buche, Eiche, Esche und Ahorn einzubauen.
Auf einer Fläche von ca. 200 m² sind durch Befahren mit schweren Baumaschinen oder großen Traktoren Fahrspuren herzustellen, zur Bildung sogenannter **ephemerer Gewässer**.
 - Schutz von Tieren**
Im Schotterbett der Bahnanlage sind Reptilien zu vermuten. Um Gefährdung zu vermeiden werden folgende Vorkehrungen festgesetzt:
Bau in den Ruhephasen der Reptilien von Oktober bis Ende Februar.
Bei Bau außerhalb der Ruhephasen - Sicherung der Baustelle mittels reptiliensicherem Bauzaun vor den jahreszeitlichen Aktivitätsphasen der Zauneidechse (Aufbau von Oktober bis Mai, bei Aufbau außerhalb dieses Zeitfensters Vergrämung der Tiere vor Aufbau, ggf. Absammeln innerhalb des Zaunes gefangener Tiere und Umsetzen in geeignete Lebensräume).
Während der aktiven Amphibienwanderungstätigkeiten sind zum Schutz der Amphibien Bautätigkeiten und Anlieferungen auszuschließen, bzw. die Baubereiche z.B. durch Amphibienzäune zu sichern.
Eine Ökologische Baubetreuung ist beim Bau vom 01. März bis Ende September zwingend einzusetzen zur Überwachung und Dokumentation der geforderten Maßnahmen.

- Werbeanlagen**
Eine Informationstafel mit maximal 1,75 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, sowie Informationen und Daten zur Anlage. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- Grundwasser- und Bodenschutz**
Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und Reinigungsmittel sind nicht zugelassen.
- Brandschutz**
Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept abzustimmen. Dabei sind die Brandschutzrichtlinien der Feuerwehr zu beachten. Die Zugänglichkeit zu sämtlichen Anlagenteilen muss mit den gängigen, der Feuerwehr zur Verfügung stehenden Gerätschaften (z.B. Bolzenschneider) zu erzielen sein. Sollte es sich beim Tor nicht um eine leichte Bauweise mit gängigen Sicherheitszylinder- Schlössern handeln, ist der Feuerwehr eine Zugangsmöglichkeit in Form eines Feuerwehrschlüssel-depots vorzuhalten. Die Feuerwehrzufahrt ist zu kennzeichnen. Am Tor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen im Brand-, bzw. Schadensfall sichtbar anzubringen.

- Monitoring**
Das Monitoring hat durch einen Sachverständigen im 1. Jahr nach der Fertigstellungspflege zu beginnen und in 5-Jahres-Intervallen zu erfolgen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.
- Hinweise:**
 - Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale):**
Es ist bei der Errichtung darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
 - Bodenschutz:**
Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.
 - Eisenbahnanlagen:**
Die Sicherheitsanforderungen beim Bau in der Nähe von Eisenbahnanlagen sind zu berücksichtigen, insbesondere die durch die Deutsche Bahn AG-DB Immobilien in deren Stellungnahme vom 26.03.2021 mitgeteilten allgemeinen Hinweise.

Teil D - Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf i.d.F. vom 18.01.2021 fand in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 statt.
 - Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf i.d.F. vom ____2021 fand in der Zeit vom ____2021 bis ____2021 statt.
 - Der Markt Offingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates in der Sitzung vom ____2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom ____2021 als Satzung beschlossen.
- Markt Offingen, den ____2021
-
Thomas Würz
Erster Bürgermeister
-
Thomas Würz
Erster Bürgermeister
-
Thomas Würz
Erster Bürgermeister
-
Thomas Würz
Erster Bürgermeister



Markt Offingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Donauried" mit Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer Teilfläche des Flurstückes 2132 der Gemarkung Offingen, östlich der Bahnlinie Neuoffingen-Donauwörth

Planzeichnung - Textliche Festsetzungen - Verfahrensvermerke

Entwurf Fassung vom 03.05.2021



Quelle: Digitale Ortskarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 12/2020 - Maßstab 1 : 20.000

<p>Markt Offingen</p> <p>Marktstraße 19 89362 Offingen</p>	<p>Planungsbüro Löcherer + Ryll</p> <p>Ernst Löcherer Dipl.-Ing. FH Landespflege Forststraße 16a 87662 Osterzell</p> <p>Walter Ryll Dipl.-Ing. FH Landespflege Beethovenstraße 5 89297 Roggenburg</p>
---	--